



**OPCI PREMIUM**  
Rapport annuel 2022

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

# **PREIMIUM**

*Rapport annuel 2022*

*Exercice clos le 31 décembre 2022*

## **Table des matières**

**I/ Organes de gestion et de contrôle**

**II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France**

**III/ Rapport de Gestion**

**IV/ Les comptes au 31 décembre 2022**

**V/ Annexe financière**

**VI/ Projet des résolutions**

## I/ Organes de gestion et de contrôle

**PREIMIUM est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 26 décembre 2016. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 824 582 381.**

PREIMIUM est un Organisme de Placement Collectif Immobilier « Grand Public. » Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **PRIMONIAL REIM FRANCE** agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRIMONIAL REIM FRANCE est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

PRIMONIAL REIM FRANCE a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

### **Président de la Société**

- PRIMONIAL REIM FRANCE

### **Commissaire aux Comptes titulaire**

- PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT

### **Experts externes en évaluation**

- CBRE VALUATION
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### **Dépositaire**

- BNP PARIBAS S.A

### **Déléataires de la gestion financière**

- GESTION 21
- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)\*

### **Property Managers**

- TERRANAE
- OIKO Gestion\*

*\*sociétés liées au Groupe Primonial*

## **II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France**

Création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>

### **SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)**

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable> et à l'Annexe SFDR comprise dans le prospectus du FIA.

## **III/ Rapport de Gestion**

### **III/1. Introduction**

L'OPCI PREIMIUM affiche au 31 décembre 2022 un actif net de 257 317 917 euros partagés pour un actif brut réglementaire de 344 399 119 euros.

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 173 actifs (directs et indirects) et de participations dans deux SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2022 de 72,11 % de l'actif brut du fonds. Les 27,89% d'allocations restantes sont réparties entre 8,11% de foncières cotées, 13,57% d'actifs financiers et 6,21% de liquidités. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2022 est de 35,03%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 50,72% en Ile de France, 30,98% en Régions, 9,37% à Paris, 8,12% en Espagne et 0,82% en Italie.

PREIMIUM a cédé au cours de l'année 2022 la totalité de ses parts de la SCPI PRIMOPIERRE (7,4 M€) ainsi qu'une partie de ses parts de la SCPI de FRUCTIPIERRE (5,5M€) et une partie de ses parts de la

SCPI PATRIMMO CROISSANCE (1,3M€). Ces cessions ont pour objectif de faire converger progressivement le ratio d'immobilier vers la cible fixée de 60% du prospectus.

Le portefeuille de foncières cotées de PREIMIUM affiche une performance très dégradée de -26,88% là où le secteur de l'immobilier coté en général affiche une performance boursière très décevante de -33% (indice de référence, l'EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis).

L'impact de la guerre en Ukraine et de l'inflation surpassent les performances opérationnelles des foncières cotées de la zone euro qui ont été solides avec, en moyenne, une accélération de la croissance organique des revenus, une hausse des taux d'occupation et une progression des cash-flows. Cependant la hausse de l'inflation et des taux d'intérêts a focalisé l'attention du marché sur les bilans et l'endettement des foncières ; la normalisation de l'exploitation est passée au second plan.

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de -4,79% dans un contexte macro-économique fortement dégradé en raison de la très forte hausse des taux d'intérêt.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2022 de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés. Certains actifs de bureaux pour lesquels le taux d'occupation financier n'atteint pas encore 100% ne permettent pas à ce stade de maximiser les revenus perçus par le fonds.

Cependant, les négociations en cours sur le portefeuille immobilier de bureaux témoignent d'une reprise de recherche des locataires qui pourrait permettre en 2023 de résorber partiellement la vacance locative du fonds. Par ailleurs des cessions de parts de SCPI ont été initiées afin de refaire converger l'allocation du fonds vers sa cible de 60%. Ces cessions se déroulent dans de bonnes conditions et systématiquement au-dessus des valeurs d'acquisition des parts en question. Nous étudions également l'opportunité de céder certains actifs immobiliers sur lesquels les perspectives de performances futures sont dilutifs pour le fonds.

De ce fait la performance en 2022 sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -4,03% pour les parts de catégorie A
- -4,03% pour les parts de catégorie B
- -3,44% pour les parts de catégorie C

De ce fait la performance à 5 ans sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- 1,73% pour les parts de catégorie A
- 1,77% pour les parts de catégorie B
- 4,93% pour les parts de catégorie C

Depuis sa création en 2016, PREIMIUM a généré une performance dividendes réinvestis de :

- 6,85%, soit un rendement annualisé de 1,11% pour les parts de catégorie A
- 6,83%, soit un rendement annualisé de 1,11% pour les parts de catégorie B
- 4,87%, soit un rendement annualisé de 0,95% pour les parts de catégorie C

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement, ni une garantie sur l'évolution du marché.

## **Environnement économique et immobilier**

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine. Si les nuages se sont amoncelés sur les perspectives économiques des premiers mois de l'année 2023, des éclaircies devraient avoir lieu dès le second semestre et une reprise se dessine pour 2024. Les prévisions de croissance mondiale ressortent actuellement à 2,7% pour 2023 et 3,2% pour 2024.

Concernant la zone euro, la crise de l'énergie continuera de dominer les perspectives macroéconomiques. Après une période de turbulences attendue en début d'année, une reprise progressive devrait peu à peu se dessiner une fois l'urgence énergétique atténuée (croissance économique de +0,0% en 2023). Une inflation sous contrôle sera alors envisageable à condition que les approvisionnements en gaz avant l'hiver prochain soient assurés. Un rebond est attendu pour 2024 (+1,8%). Par pays, le PIB de l'Espagne est attendu en hausse de +1,1% en 2023 et de +2,0% en 2024, suivi par les Pays-Bas (+0,5% et +1,5%), la France (+0,1% et +1,6%), l'Italie (-0,1% et +1,0%), la Belgique (-0,3% et +1,8%) et l'Allemagne (-0,7% et +2,2%).

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de Covid-19. Si une note d'optimisme avec une inflation sous contrôle est envisageable, la prudence reste de rigueur. Fin décembre 2022, la BCE a de nouveau relevé ses taux directeurs de 50 pb afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+8,4% sur un an). Les prévisions actuelles font ressortir une inflation toujours élevée en 2023 (+4,9%) mais en baisse comparativement à 2022. Par conséquent, l'objectif affiché d'un indice des prix à la consommation proche des 2% devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022, dès les premiers mois de l'année 2023.

La remontée des taux à 10 ans en 2022 a conduit à un renchérissement du coût de l'argent via les taux d'emprunt. En renchérissant le coût du crédit pour les ménages et les entreprises cela a conduit à une diminution de la demande de prêts et a eu pour conséquence de freiner l'activité économique et de commencer à limiter la spirale inflationniste en fin d'année 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers<sup>1</sup>, un volume en baisse de 23% par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas.

L'année 2022 a été impactée par les incertitudes du contexte géopolitique international. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont donc limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50% sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risque/performance. Toutefois, une nouvelle rupture a commencé à se dessiner. Les investisseurs disposant de liquidités seront les gagnants de 2023 car ils seront en mesure de saisir les opportunités disponibles sur le marché.

---

<sup>1</sup> Le marché des biens immobiliers désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

Par principaux pays, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint au Royaume-Uni plus de 68 milliards (-12% sur un an), en Allemagne 45 milliards d'euros (-56% sur un an), en France 37 milliards d'euros (+9%), en Espagne 15 milliards d'euros (+33%), aux Pays-Bas 16 milliards d'euros (-20%) et en Italie 11 milliards d'euros (+5%).

Par classe d'actifs, le bureau domine avec près de 96 milliards, suivi par le résidentiel (59 milliards), la logistique (56 milliards), le commerce (38 milliards), l'hôtellerie (14 milliards) et la santé (7 milliards).

L'augmentation du coût de la dette a impacté le gain en capital, mais le rendement locatif demeure stable. Pour l'heure, le rendement total (rendement locatif + gain en capital) de l'immobilier de santé demeure dans le vert, l'hôtellerie et le commerce résistent bien.

Même si une majorité d'actifs sont demeurés stables en valeur sur les derniers mois de 2022, une remontée des taux de rendement a été observée sur un an. Ce constat s'explique par la politique de remontée des taux directeurs, qui a entraîné une reconstitution de la prime de risque, soit une remontée des rendements exigés par les investisseurs.

En parallèle, le rendement total a dû faire face à l'envolée du coût de la dette comme anticipé. La valorisation du capital est impactée, sans qu'il y ait pour autant des ventes forcées. Le marché a connu des corrections cohérentes par rapport au contexte. D'autre part, le rendement locatif étant indexé pour partie ou en totalité sur l'indice des prix à la consommation en Europe, la performance locative est renforcée, toutes choses égales par ailleurs. Les dernières données disponibles, montrent que pour l'heure, la santé, l'hôtellerie et le commerce sont les classes d'actifs qui résistent le mieux.

Si les investisseurs ont été attentistes le temps de l'adaptation des prix pour certains actifs/marchés lors du dernier semestre 2022, les biens immobiliers les plus sécurisés ou ayant les perspectives les mieux orientées sont toujours recherchés par les investisseurs.

### Marché des bureaux

<b>Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2022 T4 (12 mois)</b>	<b>96 Mds€</b>
<b>Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance demande placée en Europe – 2022 T4 (12 mois) / 2021 T4 (12 mois)</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance de la vacance en Europe – 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>→</b>
<b>Tendance des loyers en Europe – 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance des créations d'emplois – 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>

Si les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée, la remontée des taux souverains et le contexte incertain auront conduit les investisseurs à jouer la carte de la prudence lors du second semestre 2022. Le secteur est en recomposition avec d'un côté les marchés moins attractifs en raison des évolutions liées aux enjeux du travail hybride et de l'autre les risques d'obsolescence des immeubles n'ayant pas encore réalisé leur transition énergétique. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé plus de 96 milliards d'euros durant l'année 2022 (-15% sur un an). Le Royaume-Uni a totalisé 21 milliards, suivi par la France qui progresse pour atteindre plus de 17 milliards d'euros, l'Allemagne avec 16 milliards d'euros est en net recul, la Belgique 6 milliards, suivi par l'Italie, l'Espagne et les Pays-Bas avec des montants d'engagement compris entre 3 et 5 milliards d'euros.



Sur un an, une très large majorité des marchés des bureaux en Europe ont enregistré une décompression, en raison de la forte remontée des taux obligataires<sup>2</sup>. Des décompressions comprises entre 50 et 100 pb ont été constatées sur les marchés des bureaux entre le quatrième trimestre 2022 et fin 2021. Une nouvelle hiérarchie des taux est donc apparue. Les marchés les plus « prime » ont dorénavant un rendement inférieur à 4% dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Vienne, Stockholm Copenhague ou encore Helsinki. Les marchés avec un rendement égal ou supérieur à 4% sont le Luxembourg, les Pays-Bas, l’Espagne, la Belgique, le Portugal et l’Irlande.

Dynamique sur l’ensemble de l’année 2022, le marché locatif européen a capitalisé sur les nouvelles créations d’emplois (+1,3% sur un an) et a su faire face aux incertitudes géopolitiques et à la spirale inflationniste. La demande placée de bureaux a totalisé plus de 11 millions de m<sup>2</sup> sur l’ensemble de l’année 2022, un volume en forte augmentation par rapport aux 9,8 millions de m<sup>2</sup> transactés en 2021. Premier marché d’Europe avec un total de 2,1 millions de m<sup>2</sup> placés, le marché parisien a connu un bel élan. Les quartiers les plus attractifs aux yeux des utilisateurs, dans des espaces de qualité et avec une bonne accessibilité en transport ont été les plus plébiscités. Londres, Berlin, Munich suivent avec des prises à bail comprises entre plus d’un million de m<sup>2</sup> signés et 700 000 m<sup>2</sup>. En zone euro, des villes comme Milan, Madrid, Barcelone et Francfort ont signé entre 300 000 m<sup>2</sup> et 600 000 m<sup>2</sup>.

La tendance générale a été à la réduction de l’offre disponible entre fin 2021 et le dernier trimestre 2022. Toutefois, des contrastes importants sont apparus entre les marchés. Les quartiers centraux comme à Paris, Berlin, Munich, Vienne ou Lyon affichent une vacance inférieure à 5% et orientée à la baisse sur un an. Les quartiers peu attractifs ou avec d’importantes livraisons par rapport à ce que la demande peut traditionnellement consommer ont plutôt vu leur offre croître sur un an. Des marchés telles que Barcelone, Madrid ou Londres City affichent toujours une vacance de plus de 10% de leur parc.

La hausse des valeurs locatives a été portée par les quartiers centraux et bien desservis ainsi que par l’attrait des utilisateurs pour des bureaux modernes, flexibles et répondant aux critères ESG. Le taux de vacance étant en baisse sur un an dans les quartiers recherchés, la croissance des loyers a été assurée au quatrième trimestre 2022 par rapport à fin 2021 dans de nombreux marchés. Paris et son quartier central des affaires a le loyer le plus élevé de la zone euro avec environ 1 000€/m<sup>2</sup>, Berlin, Francfort, Munich ou Milan proposent pour leur part des loyers compris entre 500-660€/m<sup>2</sup> et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d’environ 250-450€/m<sup>2</sup>.

### Marché du commerce

<b>Investissement en immobilier de commerce en Europe - 2022 T4 (12 mois)</b>	<b>38 Mds€</b>
<b>Tendance des taux de rendement « prime » en pied d’immeuble en Europe - 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance des taux de rendement « prime » des centres commerciaux en Europe - 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance du taux de pénétration du e-commerce en zone euro – 2022</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance du chiffre d’affaires du commerce en zone euro – 2022 T4/ 2022 T3</b>	<b>↗</b>

Après un début d’année 2022 marqué par la saisie d’opportunités, les investissements en commerce ont enregistré une décélération au second semestre. Le volume d’investissement en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 38 milliards d’euros sur l’ensemble de l’année 2022, soit une baisse limitée à -4% sur un an. Le Royaume-Uni a été le marché le plus attractif avec plus de 8 milliards d’euros investis en 2022, suivi par l’Allemagne et la France avec plus de 5 milliards d’euros

<sup>2</sup> Sur près d’une centaine de marchés européens analysés par Primonial REIM Recherche et Stratégie

d'engagements respectivement, l'Espagne avec près de 4 milliards d'euros, l'Italie avec un peu plus de 2 milliards d'euros ou encore les Pays-Bas avec un peu moins de 2 milliards d'euros.

Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble et les centres commerciaux, de façon un peu plus marquée, ont enregistré des décompressions lors du dernier trimestre 2022. Les taux de rendement ont connu des décompressions entre 10 et 50 pb pour les commerces en pied d'immeuble et entre 25 et 75 pb pour les centres commerciaux entre le troisième et le quatrième trimestre 2022. Les taux de rendement « prime » des commerces en pied d'immeuble à Paris, Amsterdam, Lyon, Vienne, Madrid ou Bruxelles étaient inférieurs ou égaux à 4,5%. Munich, Helsinki ou Dublin par exemple affichaient des taux égaux ou supérieurs à 4,7%. Concernant les centres commerciaux, Paris, les grandes villes allemandes ou encore Vienne se positionnaient sous la barre des 5,5% alors que Helsinki, Madrid ou les grandes villes Italiennes dépassaient les 5,7%.

Alors que le taux d'épargne moyen est resté globalement stable lors du troisième trimestre, cela signifie que le maintien de la consommation résultait de la vigueur du marché du travail et du soutien des politiques budgétaires. Cette dynamique positive devrait évoluer car certains indicateurs avancés liés à la consommation privée semblent suggérer un recul de la confiance dans le secteur du commerce de détail mais une confiance intacte dans les services en zone euro pour le quatrième trimestre 2022. Pour l'heure, le chiffre d'affaires des enseignes a connu une croissance d'un peu plus de 6% sur un an lors du quatrième trimestre 2022, avec une surperformance de pays comme l'Autriche ou le Portugal. Des pays comme l'Italie, l'Allemagne, l'Espagne, la France, les Pays-Bas ou la Finlande étaient proches ou sous la moyenne européenne. À l'échelle de la zone euro, les volumes des ventes du commerce de détail étaient en baisse. Ce constat traduit donc le fait que la croissance du chiffre d'affaires des enseignes est portée par la croissance des prix plutôt que par les volumes de ventes.

Alors que les valeurs locatives étaient toujours stables au troisième trimestre 2022, la tendance s'est inversée lors du quatrième trimestre pour les commerces en pied d'immeuble et pour les centres commerciaux. Ainsi, une large majorité des commerces en pied d'immeuble des pays de la zone euro ont vu leurs valeurs locatives connaître des réajustements. Toutefois, quelques marchés ont connu une stabilité de leurs valeurs aussi bien sur le pied d'immeuble que pour les centres commerciaux. Toutefois, l'attractivité locative des emplacements les plus recherchés par les enseignes n'a pas été impacté puisque les loyers sont demeurés majoritairement stables ou en hausse sur un an.

### Marché de l'immobilier de santé

<b>Investissement en immobilier de santé en Europe – 2022 T4 (12 mois)</b>	<b>7 Mds€</b>
<b>Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2022 T4 / 2022 T3</b>	<b>↗</b>
<b>Perspectives des besoins de lits à l'horizon 2030 en Europe</b>	<b>↗</b>

Après d'importants volumes investis lors des neuf premiers mois de l'année 2022, les investisseurs en immobilier de santé ont marqué une pause lors du quatrième trimestre. Le volume d'investissement (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 7 milliards d'euros en Europe en 2022, un volume en baisse de 26% sur un an mais supérieur à la moyenne décennale. En Europe, le Royaume-Uni a concentré les flux de capitaux avec plus de 1,8 milliard d'euros investi en 2022, suivi par l'Allemagne avec environ 1,7 milliard d'euros, la France avec environ 650 millions d'euros puis les Pays-Bas et la Suède avec environ 600 millions d'euros respectivement.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé ont connu des vents contraires en fin d'année 2022, entre compression, stabilité et décompression. La France, la Suède, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Allemagne et l'Autriche ont des taux de rendement « prime » inférieurs ou égaux à 4,50% pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 pb pour un bien

qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Les taux « prime » de l'Italie, de l'Espagne, des Pays-Bas, de la Finlande, de l'Irlande ou encore du Portugal étaient supérieurs à 4,50% pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du quatrième trimestre 2022. Enfin, le rendement « prime » des cliniques est demeuré stable sur un an, il était égal ou inférieur à 5% en France et en Allemagne mais supérieur à 5,5% aux Pays-Bas à la fin du quatrième trimestre 2022.

Le prix moyen par lit en Europe était à un peu moins de 165 000 euros en 2022. Les actifs les plus « prime » se sont transactés à environ 200 000 euros le lit en moyenne alors que les actifs du quartile inférieur ont dépassé la barre des 110 000 euros en moyenne ce trimestre. Ainsi, la France a enregistré un prix moyen par unité d'environ 160 000 euros par lit ce trimestre, l'Allemagne suit avec un prix de transaction par lit proche des 140 000 euros en moyenne, en Espagne une unité se signait à plus de 100 000 euros en moyenne, comme en Italie. Hors zone euro, un lit se signait environ 160 000 euros en moyenne au Royaume-Uni et au Danemark, environ 300 000 euros en Suède et moins de 100 000 euros en Pologne.

La croissance démographique engendrée par le vieillissement de la population a maintenu une pression sur l'offre en immobilier de santé dans les principaux pays européens. En parallèle, la partie obsolète du parc doit également être rénovée et la construction de bâtiments assurée car la demande va se poursuivre dans les années à venir. Fin 2022, les plus de 75 ans étaient principalement localisés en Allemagne (9,5 millions de personnes), en Italie, (7,1 millions), en France (6,6 millions), au Royaume-Uni (6,0 millions), en Espagne (4,7 millions), aux Pays-Bas (1,5 million) ou encore en Belgique (1,1 million). Le ratio de dépendance, c'est-à-dire le rapport entre la population de plus de 65 ans sur la population âgée de 15-64 ans est actuellement d'environ 32,5% et devrait atteindre 52,6% en 2050. Le vieillissement de la population a pour conséquence une augmentation des personnes âgées dépendantes. La perte d'autonomie, particulièrement critique lorsque les seniors dépassent les 85 ans, doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge.

*Sources : Données Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs*

### **Rappel des objectifs de gestion**

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3 du prospectus. Ces actifs financiers

pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro.

L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à des délégataires spécialisés dans la gestion des instruments financiers qui leur sont confiés. La Société de Gestion, à travers ses délégataires, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3 du prospectus), mais aussi (ii) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7 du prospectus, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

### **III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice**

Le fonds a connu lors de l'exercice 2022 un niveau de rachat excédant la collecte avec 54,9M€ de rachats contre une collecte de 1,98M€ incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise. Son niveau de liquidité a permis de satisfaire les demandes de rachat sans difficulté.

PREIMIUM a cédé au cours de l'année 2022 la totalité de ses parts de la SCPI PRIMOPIERRE (7,4 M€) ainsi qu'une partie de ses parts de la SCPI de FRUCTIPIERRE (5,5 M€) et une partie de ses parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE (1,3M€). Ces cessions ont pour objectif de faire converger progressivement le ratio d'immobilier vers la cible fixée de 60% dans le prospectus. Ces cessions se déroulent dans de bonnes conditions et systématiquement au-dessus des valeurs d'acquisition des parts en question. D'autres opportunités de céder certains actifs immobiliers sur lesquels les perspectives de performances futures sont dilutives pour le fonds ont aussi été étudiées lors de l'exercice 2022.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2022 de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés. Certains actifs de bureaux pour lesquels le taux d'occupation financier n'atteint pas encore 100% ne permettent pas à ce stade de maximiser les revenus perçus par le fonds. Cependant, les négociations en cours sur le portefeuille immobilier de bureaux témoignent d'une reprise de recherche des locataires qui pourrait permettre en 2023 de résorber une partie significative de la vacance locative du fonds.

Le repositionnement stratégique du fonds visant à capter un rebond sur les marchés financiers dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire a été perturbé cette année par deux facteurs importants : la guerre en Ukraine et la forte hausse de l'inflation. Le portefeuille affiche une

performance 2022 négative dans ce contexte très fortement dégradé pour une poche exposée à la fois au marché action et au marché obligataire.

Le portefeuille de foncières cotées de PREIMIUM affiche une performance décevante de -26,88%. Le secteur de l'immobilier côté affiche une performance boursière très décevante de -33% (indice de référence, l'EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis). L'impact de la guerre en Ukraine et de l'inflation surpassent les performances opérationnelles des foncières cotées de la zone euro qui ont été solides avec, en moyenne, une accélération de la croissance organique des revenus, une hausse des taux d'occupation et une progression des cash-flows. Cependant la hausse de l'inflation et des taux d'intérêts a focalisé l'attention du marché sur les bilans et l'endettement des foncières ; la normalisation de l'exploitation est passée au second plan. L'analyse du bilan a supplanté celle du compte de résultat, en particulier en seconde moitié d'année avec la réduction des volumes de transactions sur les marchés immobiliers physiques. Les taux d'intérêts plus élevés ont alimenté les inquiétudes des investisseurs quant à l'évolution future des *cash-flows* et des valeurs d'actifs des foncières.

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de -4,79%. L'année 2022 restera dans les annales boursières comme une des pires depuis des décennies à cause de la conjonction de la baisse du marché actions avec le recul des obligations, un phénomène beaucoup plus rare. La plupart des indices obligataires à moyenne et longue maturité perdent en effet autant que les indices actions, alors qu'ils sont généralement beaucoup moins risqués. Hors les liquidités, qui elles-mêmes avaient un rendement nul ou négatif en début d'année sur le marché, et hors quelques segments de la cote, le marché n'a donc offert presque aucun refuge à l'investisseur cette année.

La raison principale de cette tempête est manifeste : l'inflation ayant touché des records datant souvent des années 1970, les banques centrales ont réagi en resserrant violemment les conditions monétaires, ce qui a déclenché une forte aversion autant pour les obligations que pour les actions. À cela s'est ajouté le déclenchement d'une guerre à grande échelle en Ukraine, morcelant les blocs géostratégiques mondiaux et le marché de l'énergie. La politique 0-Covid en Chine a ajouté à ces tensions. Logiquement, les attentes de croissance, élevées en début d'année, ont nettement régressé.

À compter du 1er octobre 2022, par suite de la fusion intervenue entre BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES (société absorbée) et sa société-mère BNP PARIBAS S.A. (société absorbante), celle-ci est devenue le dépositaire de la société.

Cette modification est sans conséquence pour la société, BNP PARIBAS S.A. ayant repris l'intégralité des missions assumées précédemment par BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES.

### **III/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds**

#### **Souscriptions et rachats**

La collecte a atteint 1,98 M€ au 31 décembre 2022, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise. Cependant sur la même période, le fonds a aussi eu 54,90 M€ de rachats. Son niveau de liquidité a permis de satisfaire les demandes de rachat sans difficulté.

#### **Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers**

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 173 actifs (directs et indirects) et de participations dans 2 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2022 de 72,11 % de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2022 est de 35,03%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 50,72% en Ile de France, 30,98% en Régions, 9,37% à Paris, 8,12% en Espagne et 0,82% en Italie.

Au 31 décembre 2022, la valorisation par transparence des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève à 19,95 millions euros. Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 228,40 millions d'euros hors droits (soit une légère hausse par rapport à 2021). Ces actifs ont été valorisés par les experts externes en évaluation CBRE VALUATION et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés. Certains actifs de bureaux pour lesquels le taux d'occupation financier n'atteint pas encore 100% ne permettent pas à ce stade de maximiser les revenus perçus par le fonds.

Cependant PREIMIUM en 2022 a vu la tour Hekla livrée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 permettant de dynamiser le processus de commercialisation : des négociations sont avancées avec des prospects. La signature des deux étages supérieurs de l'immeuble Trio ont permis de relancer la stratégie de commercialisation de l'immeuble. Les négociations en cours sur le portefeuille immobilier de bureaux témoignent d'une reprise de recherche des locataires qui pourrait permettre en 2023 de résorber une partie significative de la vacance locative du fonds.

Par ailleurs des cessions de parts de SCPI ont été maintenues afin de refaire converger l'allocation du fonds vers sa cible de 60%. Ces cessions se déroulent dans de bonnes conditions et systématiquement au-dessus des valeurs d'acquisition des parts en question. Nous étudions également l'opportunité de céder certains actifs immobiliers sur lesquels les perspectives de performances futures sont dilutifs pour le fonds.

## **Gestion de la poche financière et de liquidité**

### I – Foncières cotées

Le secteur affiche une performance boursière très décevante avec une baisse de notre indice de référence, l'EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis, de -33%. D'un point de vue relatif, la performance de la poche est satisfaisante avec une baisse de -27%. Deux éléments sont venus perturber le cas d'investissement : la guerre qui a éclaté en Ukraine et la très forte accélération de l'inflation en partie liée à ce conflit. Concernant l'inflation, l'ensemble du marché a progressivement pris la mesure de son importance et de son caractère durable. Les banques centrales ont durci leurs politiques monétaires et nous avons assisté à une forte remontée des taux d'intérêts, ce qui a entraîné des conséquences très importantes pour les investisseurs et pour la performance boursière de notre classe d'actifs.

Parallèlement, en 2022, les performances opérationnelles des foncières cotées de la zone euro ont été solides avec, en moyenne, une accélération de la croissance organique des revenus, une hausse des taux d'occupation et une progression des cash-flows. Cependant la hausse de l'inflation et des taux d'intérêts a focalisé l'attention du marché sur les bilans et l'endettement des foncières ; la normalisation de l'exploitation est passée au second plan. L'analyse du bilan a supplanté celle du compte de résultat, en particulier en seconde moitié d'année avec la réduction des volumes de transactions sur les marchés immobiliers physiques. Les taux d'intérêts plus élevés ont alimenté les inquiétudes des investisseurs quant à l'évolution future des cash-flows et des valeurs d'actifs des foncières. La hausse des taux d'intérêts est évidemment un élément négatif pour les cash-flows et la valorisation des actifs. Néanmoins, le marché n'intègre pas, ou mal, les éléments protecteurs dont

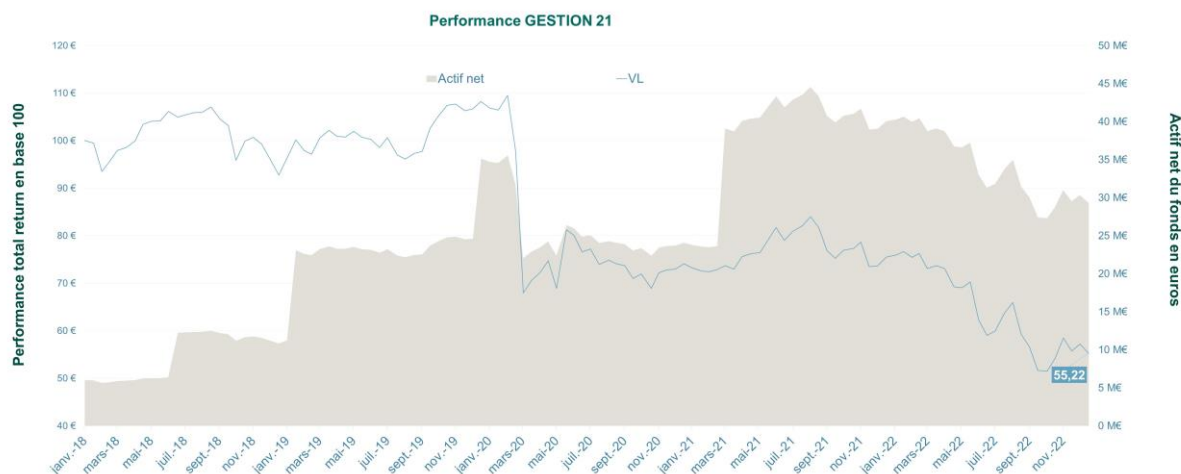
bénéficient les foncières à la fois au niveau du compte de résultat et du bilan. Les anticipations du marché et la baisse du secteur en 2022 nous semblent donc très exagérées. Nous pensons que les craintes des investisseurs vis-à-vis de l'inflation et des taux d'intérêts vont progressivement se normaliser.

Pour le portefeuille de foncières cotées, les perspectives 2023 reposent sur la capacité contractuelle des foncières à répercuter l'inflation via l'indexation des baux ce qui n'a pas été pris en compte par le marché en 2022. Cette prise en compte de l'indexation et de la récurrence du secteur en 2023 pourrait conduire à une revalorisation. La décote actuelle constitue un point d'entrée historique avec un niveau rarement observé. Sur les 15 dernières années, le niveau de décote de -50% n'a été atteint qu'en mars 2009 et mars 2020, et a été suivi par un fort rebond à 12 mois (respectivement +88% et + 31%). De plus, la stabilisation des politiques monétaires est un catalyseur puissant du secteur.

**Fiche synthétique du mandat**  
**(données au 31/12/2022)**

		<b>Secteur</b>	<b>Preimum</b>
<b>Indicateurs de rendement</b>	Multiple de cash flow	16,5x	8,8x
	Rendement en dividende	3,9%	7,1%
	Rentabilité locative de la valeur d'entreprise	4,5%	5,3%
<b>Indicateurs financiers</b>	LTV	37%	40%
	ICR	4,4 ans	5,6 ans
	Taux d'intérêt critique	9,5%	10,7%
<b>Force de rappel</b>	Décote/surcote (ANR de liquidation)	-32%	-46%
	Point mort d'ANR	-7%	-6%
	Prix au m <sup>2</sup> implicite	3 719€	2 847€

Au 31 décembre 2022 le portefeuille de foncières cotées PREMIUM était valorisé à 29,28 M€ dont 1,3 M€ de disponibilités non investies.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## II – Gestion flexible

L'année 2022 restera dans les annales boursières comme une des pires depuis des décennies, non pas en raison simplement de la chute des marchés actions - comprise entre 10% et 20% pour la plupart d'entre eux - car des baisses de cet ordre sont somme toute assez communes, mais à cause de la conjonction de cette baisse avec le recul des obligations, un phénomène beaucoup plus rare. La plupart des indices obligataires à moyenne et longue maturité perdent en effet autant que les indices actions, alors qu'ils sont généralement beaucoup moins risqués. Hors les liquidités, qui elles-mêmes avaient un rendement nul ou négatif en début d'année sur le marché, et hors quelques segments de la cote, le marché n'a donc offert presque aucun refuge à l'investisseur cette année.

La raison principale de cette tempête est manifeste : l'inflation ayant touché des records datant souvent des années 1970, les banques centrales ont réagi en resserrant violemment les conditions monétaires, ce qui a déclenché une forte aversion autant pour les obligations que pour les actions. À cela s'est ajouté le déclenchement d'une guerre à grande échelle en Ukraine, morcelant les blocs géostratégiques mondiaux et le marché de l'énergie. La politique 0-Covid en Chine a ajouté à ces tensions. Logiquement, les attentes de croissance, élevées en début d'année, ont nettement régressé.

Tout était donc aligné pour que la plupart des marchés reculent significativement, à l'exception de quelques poches comme certaines matières premières, ou le dollar qui s'est fortement apprécié contre l'euro.

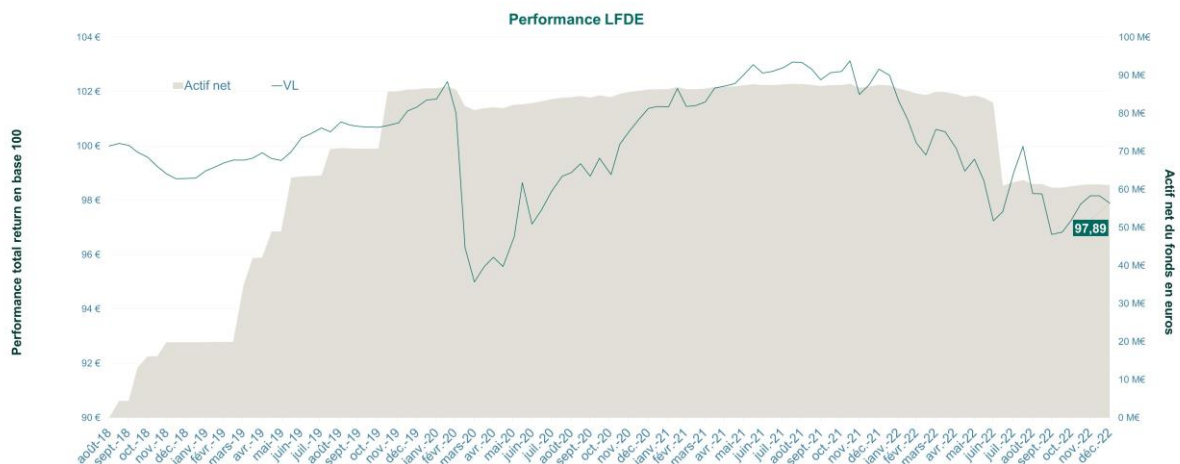
Dans cet environnement largement baissier, le portefeuille LFDE géré pour l'OPCI Premium a reculé, pénalisé surtout par la partie obligataire qui constitue la grande majorité de l'allocation. La baisse du portefeuille est cependant moins prononcée que pour la plupart des classes d'actifs (hors les obligations à très court terme) car la sensibilité obligataire a été réduite à un niveau minime pendant la plus grande partie de l'année, de même que la sensibilité actions. Nous avons en effet anticipé tôt dans l'année que les produits de taux risqueraient d'accuser des pertes en raison de l'inflation et de la réaction des banques centrales. Les couvertures sur les taux apportent ainsi une contribution



nettement positive sur l'année. Outre les couvertures, les rares actifs à contribuer positivement dans le portefeuille furent les fonds liés aux prix des matières premières et deux fonds de gestion alternative.

Le portefeuille confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de -4,79 % ; il n'a pas d'indice de référence.

Au 31 décembre 2022 le portefeuille de gestion flexible PREIMIUM était valorisé à 61,15 M€.



*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

Aucun actif ne fait l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

### Situation d'endettement

Au 31 décembre 2022, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 35,03% et respecte le maximum de 40% réglementaire.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2022, l'indicateur de levier « AIFM » calculé selon la méthode de l'engagement est de 1,42 et respecte le levier maximal au sens de la directive AIFM de 1,61 comme indiqué dans le prospectus.

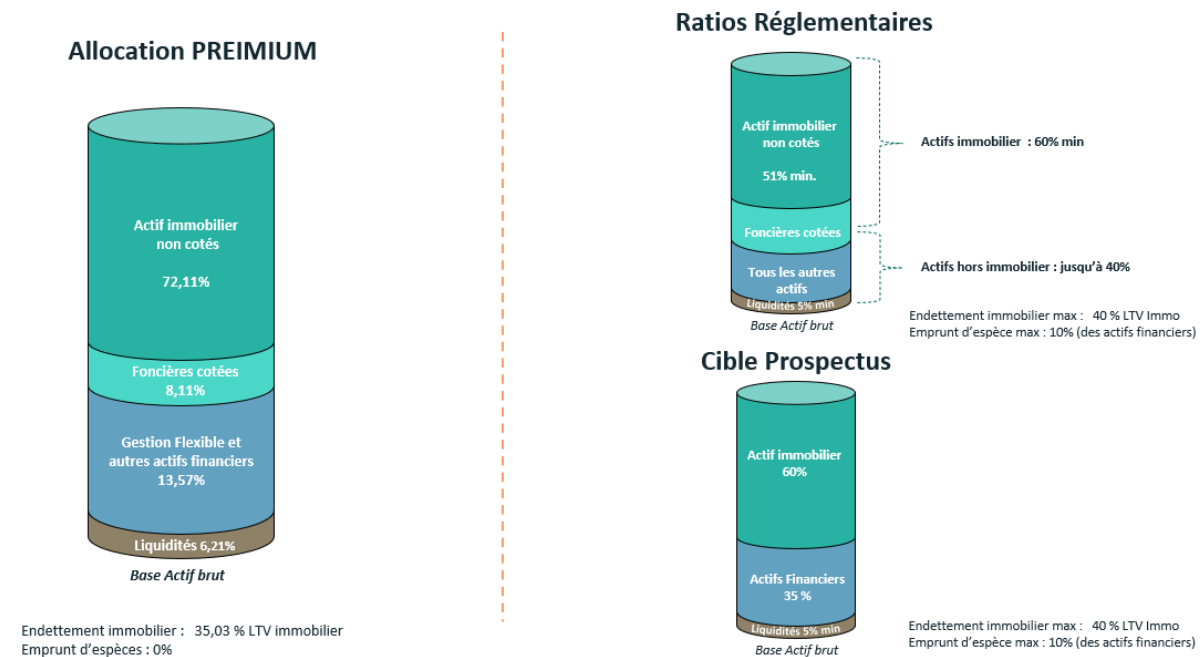
### Ratios réglementaires du fonds

Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2022 est de 72,11%. Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPICAV.

Au 31 décembre 2022 le fonds dépasse son ratio prospectus d'immobilier non coté cible de 60,00% avec 72,11% d'immobilier direct et indirect.

Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio réglementaire de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds.

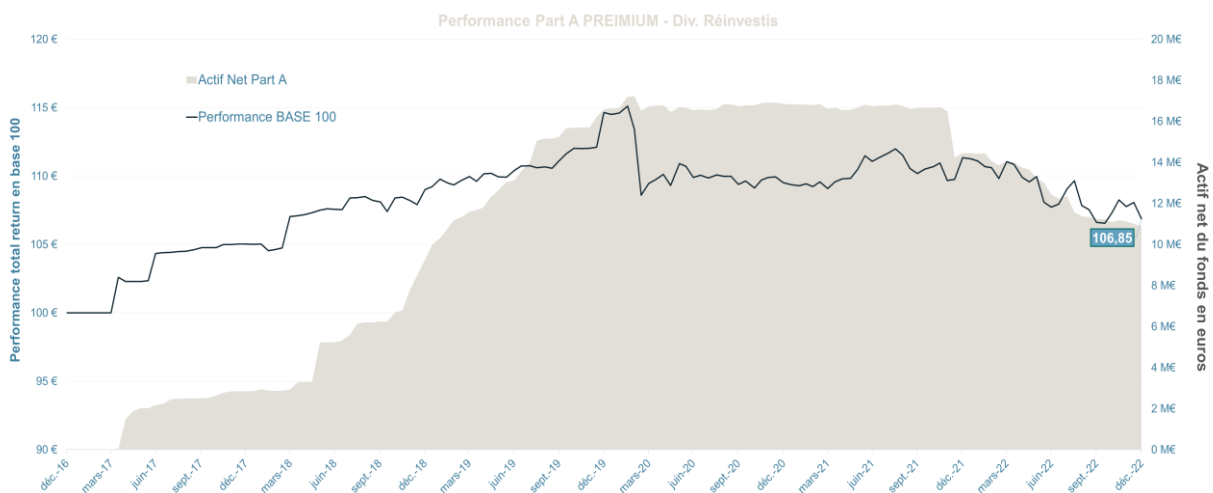
Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2022 s'élève à 6,21% supérieur au minimum réglementaire de 5,00%.



## Évolution de la valeur liquidative

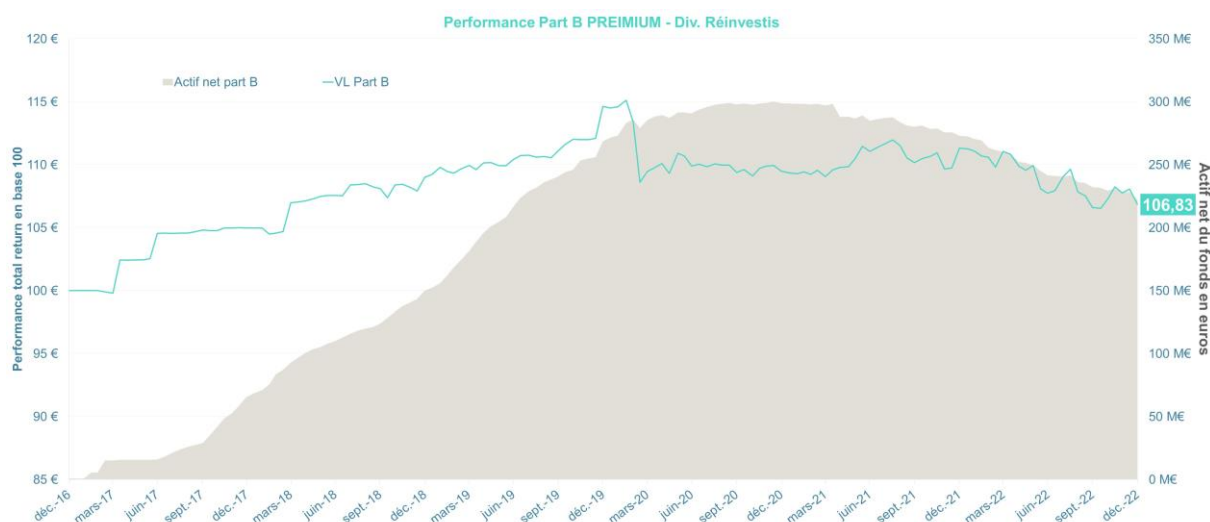
L'OPCI PREIMIUM propose 3 catégories d'actions : A, B, C dont les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2022 les trois catégories d'action ont été souscrites.

La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 110,53 euros au 31 décembre 2021 à 106,08 au 31 décembre 2022. La performance de l'action de catégorie A est de -4,03% au titre de l'année 2022.



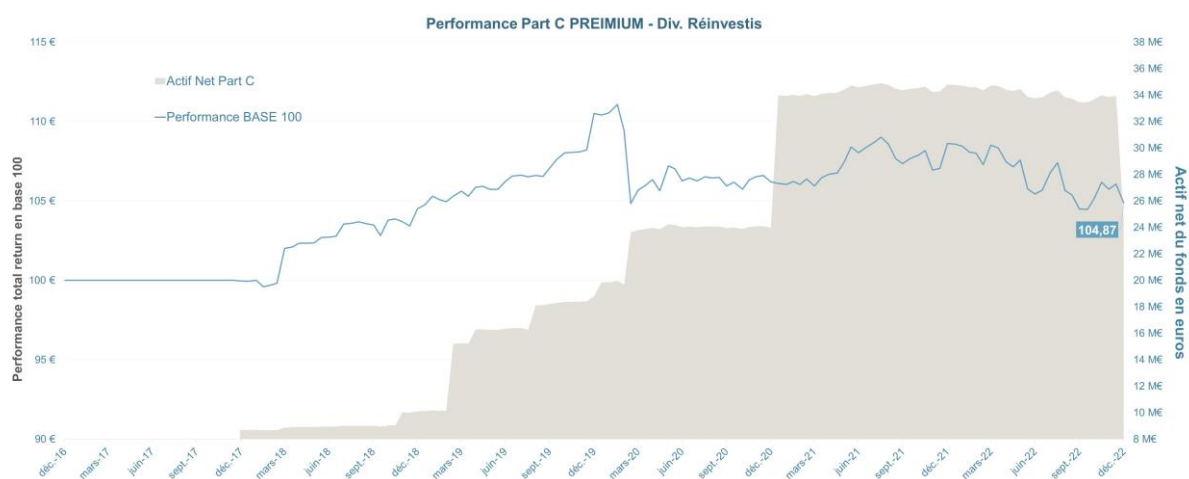
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 110,51 euros au 31 décembre 2021 à 106,06 au 31 décembre 2022. La performance de l'action de catégorie B est de -4,03% au titre de l'année 2022.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La valeur liquidative de l'action de catégorie C est passée de 107,22 euros au 31 décembre 2021 à 103,53 au 31 décembre 2022. La performance de l'action de catégorie C est de -3,44% au titre de l'année 2022.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

#### III/4. Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2022, le fonds a collecté 0,15 millions d'euros (chiffres arrêtés au 31 mars 2023). Les rachats sur cette même période se sont élevés à 13 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2023, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a continué de céder certaines parts de SCPI pour faire reconverger son exposition immobilière vers la cible de 60% du ratio immobilier du fonds.

### **III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir**

Le fonds a été impacté ces deux dernières années par la crise sanitaire. Toutefois, la qualité des actifs détenus par l'OPCI permet de rester confiants quant à la capacité du fonds à renouer avec son objectif de performance sur la durée d'investissement cible. En 2022, le fonds a été cette fois-ci impacté par le conflit en Ukraine et la forte inflation.

La société de gestion maintiendra sur l'année 2023 un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution de l'inflation qui pourrait continuer d'entraîner des mouvements perturbateurs sur les marchés financiers et immobiliers.

Sur les marchés financiers, nos vues restent pour le moment très prudentes sur la plupart des classes d'actifs. Si le rythme du resserrement monétaire se modère, surtout aux Etats-Unis, l'action des banques centrales reste cependant restrictive. Le risque d'une récession mondiale est présent, alimenté par les effets du resserrement monétaire. Cela crée un contexte difficile pour la plupart des actifs, même si les actifs obligataires retrouvent de l'attractivité. Nous conservons ainsi une exposition actions sous-pondérée et une duration faible quoique croissante. Si les banques centrales jugent que l'inflation est durablement maîtrisée, elles pourront relâcher leurs efforts monétaires et redonner du souffle au marché. Cela constitue le principal enjeu de l'année, avec l'ampleur de l'éventuelle récession.

#### Financement

La seule ligne de financement bancaire actuellement en place pour une capacité totale de 20,000,000 € est actuellement utilisée à hauteur de 18,000,000 €.

Cette ligne arrive à maturité le 28 juin 2023. Il est prévu de mettre fin à cette ligne de financement avant le 28 juin 2023 en procédant au remboursement intégral des 18,000,000 € actuellement utilisés.

Les fonds utilisés pour le remboursement seront soit issus de cession d'immeubles, de cessions de SCPI ou encore de désinvestissement sur les poches de valeurs mobilières actuellement détenues par le fonds.

### **III/6. Proposition d'affectation du résultat**

Au 31 décembre 2022, le compte de résultat de l'OPCI PREIMIUM fait état d'un bénéfice de 4 276 535,92 euros.

Nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende de 2 132 666,57 € qui se décompose comme suit :

- Catégorie A : 0,85€ par part
- Catégorie B : 0,85 € par part
- Catégorie C : 1,145€ par part

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 11 mai 2023 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

À la suite de cette distribution, un montant de 2 143 869,35 euros sera affecté en report à nouveau.

### **III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels**

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

### **III/8. Changements substantiels durant l'exercice écoulé**

En 2022, la Société n'a pas connu de changement substantiel.

### **III/9. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV**

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

#### **Profil de risque**

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/15 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

#### **1. Risques généraux**

##### **Risque de perte en capital**

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

##### **Risque lié à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

##### **Risques en matière de durabilité**

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que les facteurs de risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, au sens du Règlement (UE) 2019/2088. La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la Société de Gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'ont pas été pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

## **2. Risques liés à la stratégie d'investissement**

### **Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement**

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage,
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### **Risques de liquidité**

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison de ces deux situations.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests semestriels. La réalisation de ces simulations de crise est effectuée en relation avec les différentes Directions opérationnelles en charge du suivi des actifs en portefeuille (Asset Management, Expertises et Fund Management) en prenant en compte différents paramètres comme les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers, les obligations liées au passif des fonds et les ratios réglementaires et statutaires de l'OPCI.

## **Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

## **Risques financiers**

- **Risque lié au recours à l'endettement**

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- **Risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (*small cap/mid cap*), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est investie sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une

dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- **Risques relatifs aux marchés de marchandises**

La société, à travers ses investissements financiers, peut être exposée aux marchés internationaux de marchandises dont ceux de matières premières et de métaux précieux. Ces derniers peuvent être très volatiles et entraîner des baisses de la valeur liquidative du fonds.

### **III/10. Conventions règlementées**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

### **III/11. Activité en matière de recherche et développement**

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### **III/12. Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charges de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

### **III/13. Politique de rémunération**

#### **Politique de rémunération de la Société de Gestion**

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.



Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2022, 46 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

PRIMONIAL REIM FRANCE prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

### Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 35% (78% en rémunération fixe et 22% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRIMONIAL REIM FRANCE ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par PRIMONIAL REIM FRANCE.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	2022
<b>Salaires fixes</b>	<b>14 258</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>83%</i>
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>2 929</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>17%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
<b>Total</b>	<b>17 187</b>
ETP moyen	205,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la société de gestion :

<b>Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'euros</b>	<b>2022</b>
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>3 236</b>
%	<b>54%</b>
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)</b>	<b>2 710</b>
%	<b>46%</b>
<b>Total</b>	<b>5 946</b>
<i>Dont salaires fixes</i>	<b>78%</b>
<i>Dont rémunération variable</i>	<b>22%</b>

### Politique de rémunération de Gestion 21

La politique de rémunération de GESTION 21 est conforme à la Directive UCITS V et applique le principe de proportionnalité accepté par l'AMF le 22 mars 2017. Cette politique fait l'objet d'une adoption et d'un examen annuel par l'organe de direction. Le Conseil d'administration est informé annuellement de sa mise en œuvre. Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de GESTION 21 : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) à la rubrique Informations réglementaires.

Au cours de l'exercice 2022, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 1 270 milliers d'euros.

Pour un effectif moyen total de 11 personnes, dont 8 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
<b>Collaborateurs preneurs de risques</b>	<b>858</b>	<b>263</b>	<b>1 121</b>
<b>Autres collaborateurs</b>	<b>138</b>	<b>11</b>	<b>149</b>
<b>Total</b>	<b>996</b>	<b>274</b>	<b>1 270</b>

### Politique de rémunération de La Financière De l'Échiquier\*

Les sociétés de gestion ont l'obligation de définir une politique de rémunération compatible avec une gestion saine et efficace des risques. Ce principe est défini précisément dans la directive AIFM (2011/61/UE, notamment l'annexe II), la directive OPCVM V (2014/91/UE), ainsi que dans le code monétaire et financier (article L533-22-2) et dans le règlement général de l'AMF (article 319-10).

L'AMF a par ailleurs publié des guides professionnels à destination des prestataires de service d'investissement en vue d'une application pratique des dispositions légales et réglementaires.

Enfin, la politique de rémunération est conforme à l'article 5 du Règlement SFDR (UE) 2019/2088.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est ainsi compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, la documentation réglementaire des OPC que la Société de Gestion gère.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion et des OPCVM qu'elle gère ainsi qu'à ceux des investisseurs de ces OPC, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. La politique de rémunération a été mise en place afin de : supporter activement la stratégie et les objectifs de la Société de Gestion ; supporter la compétitivité de la Société de Gestion sur le marché dans lequel elle opère ; assurer l'attractivité, le développement et la conservation d'employés motivés et qualifiés.

Les principes généraux de la politique de rémunération de LFDE sont les suivants :

- ⇒ La composante fixe de la rémunération tient compte de la situation réelle du marché de l'emploi.
- ⇒ Le principe d'égalité de rémunérations hommes/femmes y compris dans la prise en compte de l'évolution de carrière.
- ⇒ Chaque collaborateur fait l'objet d'un processus d'évaluation et d'appréciation des compétences avec définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs
- ⇒ Une rémunération variable discrétionnaire non contractuelle qui rémunère la performance des collaborateurs. La part variable est donc étudiée chaque année par service, et pour chaque collaborateur.
- ⇒ Les principes de la rémunération variable répondent à un principe d'équité qui vise à motiver le plus grand nombre de salariés.
- ⇒ Depuis 2020, la « contribution à la démarche d'investissement responsable de LFDE » est un objectif collectif, fixé à l'ensemble des collaborateurs de LFDE, entrant en jeu dans la détermination de leur rémunération variable annuelle.
- ⇒ LFDE met en place un mécanisme de rémunération variable différée pour les preneurs de risque dont la rémunération variable est supérieure à 200 K€ ; en application de la directive OPCVM V et AIFM.

Les principes de la politique de rémunération sont révisés sur une base régulière et adaptés en fonction de l'évolution réglementaire. La politique de rémunération a été approuvée par le Conseil d'Administration de la Société de Gestion. Plus de détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : [www.lfde.com](http://www.lfde.com).

La politique de rémunération, dans son intégralité, est disponible auprès de la société de gestion sur demande.

#### *Données 2022 :*

	Nombre de Brut annuel 2022	Somme de Brut annuel 2022 (12 mois)	Somme de Bonus 2022 (Versé 01/2023) Estimé	Dont =>	Différé	
					Nombre	Montant variable différé
Risk Taker	28	4 035 000	4 006 000		6	880 000
Non risk taker	114	8 159 400	3 618 300			
<b>Total général</b>	<b>142</b>	<b>12 194 000</b>	<b>7 624 300</b>			<b>880 000</b>
		<i>Brut annuel sans prorata de durée</i>				

*\*société liée au groupe Primonial*

### **III/14. Décharge de responsabilité du dépositaire en cas de perte de titres financiers**

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

### **III/15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV**

La gestion de la SPPICAV PREIMIUM est assurée par PRIMONIAL REIM FRANCE, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRIMONIAL REIM FRANCE respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de déontologie de la profession et notamment le code de déontologie rédigé de manière conjointe par l'ASPIM et l'AFG, dont elle est membre respectivement depuis 2011 et 2016.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRIMONIAL REIM France par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la société de gestion.

PRIMONIAL REIM France a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRIMONIAL REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRIMONIAL REIM France et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de sélection des intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers qu'elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

**III/16. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l'article R. 214-123 du code monétaire et financier**

PREIMIUM est une SPPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REIM FRANCE en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 15 des statuts pour une durée indéterminée, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet. Le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Grégory FRAPET.

## IV/ Les comptes au 31 décembre 2022

### IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2022 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>12 mois</i>
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>214 561 290,73</b>	<b>242 974 135,21</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	43 800 000,00	42 620 000,00
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	89 797 423,86	104 849 743,72
Parts et actions des sociétés	25 012 809,69	23 597 400,85
Actions négociées sur un marché réglementé	27 912 858,38	43 289 258,48
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	1 807 581,96	8 041 030,51
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	26 230 616,84	20 576 701,65
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>51 329 974,30</b>	<b>83 986 430,38</b>
Dépôts	28 812,00	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	51 301 162,30	83 986 430,38
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
<b>Créances locataires</b>	<b>332 577,60</b>	<b>242 084,25</b>
<b>Autres créances</b>	<b>4 832 761,37</b>	<b>5 042 902,41</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>12 180 302,06</b>	<b>15 599 502,84</b>
<b>Total Actif</b>	<b>283 236 906,06</b>	<b>347 845 055,09</b>

### IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2022 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>12 mois</i>
<b>Capitaux propres</b>	<b>257 317 917,38</b>	<b>322 076 694,68</b>
Capital	253 041 381,46	329 990 380,79
Report des plus values nettes (1)	-	137 007,84
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-12 151 912,92
Résultat de l'exercice (1)	4 276 535,92	4 101 218,97
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
<b>Provisions</b>	-	<b>180 000,00</b>
<b>Instruments financiers</b>	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
<b>Dettes</b>	<b>25 918 988,68</b>	<b>25 588 360,41</b>
Dettes envers les établissements de crédit	20 025 122,16	20 052 131,40
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	263 976,44	202 060,93
Autres dettes d'exploitation	5 629 890,08	5 334 168,08
<b>Total Passif</b>	<b>283 236 906,06</b>	<b>347 845 055,09</b>

(1) Y compris compte de régularisations

## IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2022

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	1 890 845,61	1 753 359,51
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	7 257 302,52	6 902 486,65
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	690 238,48	531 671,00
<b>Total I</b>	<b>9 838 386,61</b>	<b>9 187 517,16</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-782 974,63	-741 287,48
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-154 538,00	-187 940,18
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-255 567,72	-102 777,77
<b>Total II</b>	<b>-1 193 080,35</b>	<b>-1 032 005,43</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>8 645 306,26</b>	<b>8 155 511,73</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	143 866,20	22 856,18
Autres produits financiers	-	-
<b>Total III</b>	<b>143 866,20</b>	<b>22 856,18</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-75 269,53	-217 413,32
<b>Total IV</b>	<b>-75 269,53</b>	<b>-217 413,32</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>68 596,67</b>	<b>-194 557,14</b>
Autres produits (V)	6 671,75	3,57
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-4 723 475,57	-5 135 411,46
Autres charges (VII)	-150 532,00	-180 000,00
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>3 846 567,11</b>	<b>2 645 546,70</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 309 375,08	920 328,64
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 378 974,44	1 674 583,91
<b>Total VIII</b>	<b>4 688 349,52</b>	<b>2 594 912,55</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-1 302 524,23	-896 735,44
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 575 146,80	-54 707,04
<b>Total IX</b>	<b>-3 877 671,03</b>	<b>-951 442,48</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>810 678,49</b>	<b>1 643 470,07</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>4 657 245,60</b>	<b>4 289 016,77</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>-380 709,68</b>	<b>-187 797,80</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 276 535,92</b>	<b>4 101 218,97</b>

## **V/ Annexe financière**

### **1 - Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'activité ;
- Régularité, sincérité ;
- Prudence ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 (12 mois).

Au 31 décembre 2022, la Société n'a pas établi de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

### **Coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

### **Comptes de régularisation des revenus**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### **Commission de souscription**

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.



Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à la SPPICAV sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la SPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

### **Dépréciations des créances**

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2022, une provision de cette nature a été constituée dans les comptes de la Société pour un montant de 306 108.76 euros.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2022, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

### **Provisions pour risques**

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Au 31 décembre 2021, une provision pour risques et charges avait été comptabilisée pour 180 000 €.

Cette provision portait sur un contentieux avec le locataire EPIFINE.

En effet, un local a été acquis le 30 juin 2017 par la Société. Le preneur (salon de coiffure) en place au moment de l'acquisition a donné congé pour le 31 décembre 2018.

À la suite de ce congé, Primonial REIM France a reloué le local à un commerçant (EPIFINE) pour exercer une activité de primeurs et d'épicerie fine. Ce nouveau bail a pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour une durée de dix années fermes.

Epifine a découvert en juin 2020 qu'il ne pouvait pas exercer son activité de primeur et épicerie fine, s'agissant d'une activité commerciale, car en vertu du PLU de Paris seul l'exercice d'une activité artisanale est autorisé pour ce local.

La Société, en sa qualité de bailleuse, est donc en défaut de son obligation de délivrance au titre du bail commercial. Lors de la commercialisation du local. Les Due Diligence à l'acquisition n'ayant pas permis à Primonial REIM France, en effet, de déceler que la destination du local, au sens du droit de l'urbanisme, ne permettait pas d'installer une activité de commerce dans certains des locaux de la rue du Rendez Vous à Paris, et que cette cellule était uniquement dédiée à de l'artisanat.

Cette provision a fait l'objet d'une reprise suite à la signature du protocole d'accord transactionnel avec le locataire EPIFINE au 31 mars 2022, la somme de 150 000 € a été versée à EPIFINE au titre d'indemnité de perte des locaux loués.

## **2 – Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est calculée sur la base d'une valorisation des éléments d'actifs et de passifs à leur valeur actuelle, selon les méthodes suivantes :

### **Actifs Immobiliers**

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- Selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - o la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - o la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.
  - o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- Selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus. L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPICAV / du FPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPICAV / du FPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations

faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

**a) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte***

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une réévaluation. Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise. Pour les besoins du calcul de la commission de surperformance acquise annuellement à la Société de Gestion (lorsque toutes les conditions prévues à l'article 5.3 du Prospectus sont remplies), la Valeur Liquidative à prendre en compte pour ce calcul au 31 décembre de chaque année doit se fonder sur la valeur d'expertise telle qu'elle ressort de l'expertise annuelle détaillée de l'expert réalisée au 31 décembre de l'année considérée.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

Ainsi, en 2022, l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a été en charge des expertises immobilières complètes, alors que l'expert externe en évaluation CBRE Valuation a effectué un examen critique des évaluations effectuées par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus. L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts externes en évaluation sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

**b) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation***

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

**c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation***

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

**d) *Valorisation des immeubles en cours de construction***

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

**e) *Avances en compte courant***

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

***Actifs financiers***

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

***a) Instruments du marché monétaire***

***(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois***

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'€STER), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

***(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois***

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

***b) Instruments financiers à terme***

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

***(i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.***

- (ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

***c) Parts ou actions d'OPCVM, ou de FIA à vocation générale***

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

***d) Parts ou actions de sociétés cotées***

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

***e) Liquidités***

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

***f) Endettement***

La Société valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

**3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance**

Néant.

**4 – Évènements post clôture**

Depuis la fin de l'exercice 2022, le fonds a collecté 0,15 millions d'euros (chiffres arrêtés au 31 mars 2023).

Les rachats sur cette même période se sont élevés à 13 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2023, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a continué de céder certaines parts de SCPI pour faire reconverger son exposition immobilière vers la cible de 60% du ratio immobilier du fonds.

**5 - Liste des filiales et participations**

Au 31 décembre 2022, la Société détient :

- 5% du capital de la SCI TOUR HEKLA soit 15 511 500 parts sociales ;
- 50% du capital de la SCI ALCOBENDAS\* soit 80 209 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI GALEO DUEO ILM1\* soit 1 351 313 parts sociales ;

- 20% du capital de la SCI TRIEO ILM2\* soit 184 188 parts sociales ;
- 13.04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING\* soit 30 parts sociales ;
- 9.64 % du capital de la SCI PREIM HOSPITALITY\* soit 239 785 parts sociales ;
- 4.55% du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE\* soit 12 738 parts sociales ;
- 1.23% du capital de la SCPI FRUCTIPIERRE soit 23 373 parts sociales ;
- 2.44% du capital de la SAS IMMOCCARE\* soit 7 528 525 parts sociales.

*\*sociétés gérées par Primonial REIM France*

## **6 – Faits significatifs 2022**

### **Situation en Ukraine**

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

### **Concernant les parties liées**

#### **SCI TOUR HEKLA :**

Le 5 mai 2022, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 2 157 288.00 €.

Le 8 juillet 2022, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 343 248.00 €.

Le 31 juillet 2022, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 1 719 446.00 €.

Le 4 octobre 2022, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 3 800 728.00 €.

Le 10 octobre 2022, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 286 040.00 €.

Le 12 décembre 2022, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 629 288.00 €.

Au 31 décembre 2022, le compte courant s'élève donc à 12 875 296.00 €.

**SCI ALCOBENDAS :**

Néant.

**SCI GALEO DUEO ILM1 :**

Néant.

**SCI TRIEO ILM2 :**

Le 4 février 2022, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 120 000 €. La Société a souscrit à 1 200 parts sociales sur les 6 000 parts nouvelles créées.

Le 4 mai 2022, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 60 000 €. La Société a souscrit à 600 parts sociales sur les 3 000 parts nouvelles créées.

Le 3 août 2022, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 70 000 €. La Société a souscrit à 700 parts sociales sur les 3 500 parts nouvelles créées.

Le 27 octobre 2022, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 160 000 €. La Société a souscrit à 1 600 parts sociales sur les 8 000 parts nouvelles créées.

**SCI CARRE PLEYEL HOLDING :**

Le 25 mai 2022, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 130 500.00€.

Au 31 décembre 2022, le compte courant s'élève donc à 8 773 233.67 €.

**SCI PREIM HOSPITALITY :**

Néant.

**SCPI PATRIMMO CROISSANCE :**

Le 16 décembre 2022, la Société a cédé 2 070 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE pour une valeur de retrait unitaire de 626.27 € soit un total de 1 296 378.90 €.

**SCPI FRUCTIPIERRE :**

Au cours de l'exercice 2022, la Société a réalisé les cessions des parts de la SCPI FRUCTIPIERRE suivantes :

- le 28 mars 2022, 1 300 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 722 748 € ;
- le 27 avril 2022, 2 200 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 1 223 112 €.

- le 26 mai 2022, 2 114 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 1 175 299.44 € ;
- le 4 juillet 2022, 335 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 186 246.60 € ;
- le 4 août 2022, 551 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit totale de 306 333.96 € ;
- le 18 août 2022, 64 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 35 581.44 € ;
- le 20 septembre 2022, 23 parts pour une valeur de retrait unitaire de 555.96 € soit un total de 12 787.08 € ;
- le 18 octobre 2022, 2 913 parts pour une valeur de retrait unitaire de 554.99 € soit un total de 1 616 685.86 € ;
- le 16 décembre 2022, 427 parts pour une valeur de retrait unitaire 554,99 € soit un total de 236 980.73.

**SAS IMMOCCARE :**

Néant.

**SCPI PRIMOPIERRE :**

Le 21 octobre 2022, la Société a cédé l'intégralité de ses parts soit 39 800 parts de la SCPI PRIMOPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 185.96 € soit un total de 7 399 616.00 €.

**SAS PREIM DEV HOSPITALITY :**

Le 30 novembre 2022, la Société a cédé à la société PRIMONIAL CAPIMMO la créance en compte courant d'associé que la Société avait à l'encontre de la SAS PREIM DEV HOSPITALITY ainsi que le montant des intérêts en compte courant courus jusqu'à cette date soit 36 637.15 €.

Le 29 juillet 2022, la Société a cédé à PRIMONIAL CAPIMMO l'intégralité de ses parts de la SAS PREIM DEV HOSPITALITY soit 450 parts au prix d'un euro (1.00 €) symbolique. La provision constatée dans les comptes en 2021 a donc été soldée en 2022.

**8 – Informations sur les parties liées**

**SCI TOUR HEKLA :**

Le 30 mars 2022, les associés, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, ont décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 550 000.00 euros.

Le 27 juin 2022, les associés, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, ont décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 376 000.00 euros.



Le 9 septembre 2022, les associés, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, ont décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 200 000.00 euros.

Le 12 décembre 2022, les associés, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, ont décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 390 000.00 euros.

**SCI ALCOBENDAS :**

Le 31 mars 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 75 396.46 euros.

Le 30 juin 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 240 627.00 euros.

Le 30 septembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 78 604.82 euros.

Le 31 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 237 418.64 euros.

**SCI GALEO DUEO ILM1 :**

Le 3 février 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 600 000.00 euros.

Le 31 mars 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 4 729.60 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 414 853.15 euros.

Le 30 juin 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 210 805.00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 129 726.00 euros.

Le 30 septembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 204 048.29 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 335 801.34 euros.

Le 31 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 386 475.58 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 431 744.57 euros.

**SCI TRIEO ILM2:**

Néant.

**SCI CARRE PLEYEL HOLDING:**

Néant.

**SCI PREIM HOSPITALITY :**

Le 31 mars 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 895 813.92 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 259 767.32 euros.

Le 30 juin 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 244 186.00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 010 930.12 euros.

Le 30 septembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 244 186.00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 035 813.84 euros.

Le 31 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 219 302.28 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 948 720.84 euros.

**SCPI PATRIMMO CROISSANCE :**

Néant.

**SAS IMMOCCARE :**

Le 28 mars 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté 28 février 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 8 322 738.53 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 6 843 140.58 euros.

Le 16 juin 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 mai 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 487 730.03 euros.

Le 26 septembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 août 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 18 494 974.50 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 082 495.75 euros.

Le 22 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté au 30 novembre 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 302 780.27 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 849 497.45 euros.

**SAS PREIM DEV HOSPITALITY :**

Néant.

**SCPI FRUCTIPIERRE :**

Le 2 février 2022, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 149 850.00 euros à titre de dividende.

Le 28 avril 2022, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 134 100.00 euros à titre de dividende.

Le 29 juillet 2022, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 120 600.00 euros à titre de dividende.

Le 28 octobre 2022, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 254 660.00 euros à titre de dividende.

**SCPI PRIMOVIE :**

Le 1<sup>er</sup> février 2022, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE 5 821.20 euros à titre de dividende.

**SCPI PRIMOPIERRE :**

Le 31 janvier 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 114 880.30 euros à titre de dividende.

Le 4 mai 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 71 640.00 euros à titre de dividende.

Le 5 mai 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 47 760.00 euros à titre de dividende.

Le 29 juillet 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 64 078.00 euros à titre de dividende.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 42 718.69 euros à titre de dividende.

Le 3 novembre 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 22 075.64 euros à titre de dividende.

**9 – Engagements hors bilan**

Néant

**10 – Evolution prévisible de la société et perspectives d’avenir****Financement**

La seule ligne de financement bancaire actuellement en place pour une capacité totale de 20,000,000 € est actuellement utilisée à hauteur de 18,000,000 €.

Cette ligne arrive à maturité le 28 juin 2023. Il est prévu de mettre fin à cette ligne de financement avant le 28 juin 2023 en procédant au remboursement intégral des 18,000,000 € actuellement utilisés.

Les fonds utilisés pour le remboursement seront soit issus de cession d’immeubles, de cessions de SCPI ou encore de désinvestissement sur les poches de valeurs mobilières actuellement détenues par le fonds.

## V/8. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>12 mois</i>
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>322 076 694,68</b>	<b>339 556 008,81</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	1 913 249,58	18 887 828,73
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-54 904 080,83	-39 588 102,92
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	7 029,23	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-13 030 843,75	-257 916,20
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-11 885 311,58	1 145 532,17
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-1 145 532,17	-1 403 448,37
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-3 401 377,13	-810 140,51
<i>Différence d'estimation N</i>	-913 476,89	2 487 900,24
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-2 487 900,24	-3 298 040,75
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	4 657 245,60	4 289 016,77
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<i>Sur résultat net</i>	-	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>257 317 917,38</b>	<b>322 076 694,68</b>
(1) Frais de constitution	-	-

## V/9. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
<b>Terrains nus</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions</b>	<b>42 620 000,00</b>	<b>56 639,00</b>	<b>178 215,08</b>	<b>1 058 423,92</b>	<b>43 800 000,00</b>	<b>3 570 000,17</b>
Immeuble Centre commercial	16 620 000,00	-	16 792,00	663 208,00	17 300 000,00	1 056 434,39
Immeuble résidentiel	26 000 000,00	56 639,00	161 423,08	395 215,92	26 500 000,00	2 513 565,78
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Immeubles en cours de construction</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Crédit-bail</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Autres</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>42 620 000,00</b>	<b>56 639,00</b>	<b>178 215,08</b>	<b>1 058 423,92</b>	<b>43 800 000,00</b>	<b>3 570 000,17</b>

## V/10. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	104 849 743,72	12 917 366,19	410 000,24	-2 544 953,91	89 797 423,86	-
Parts et actions des sociétés	23 597 400,85	-	-	1 415 408,84	25 012 809,69	-
<b>Total</b>	<b>128 447 144,57</b>	<b>12 917 366,19</b>	<b>410 000,24</b>	<b>-1 129 545,07</b>	<b>114 810 233,55</b>	<b>-</b>

**V/11. Autres actifs à caractère immobilier**

<b>Nature des actifs</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Cessions</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Variation des différences d'estimation</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Dont Frais</b>
Actions négociées sur un marché réglementé	43 289 258,48	16 659 916,31	13 461 682,33	-12 178 166,12	27 912 858,38	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	8 041 030,51	9 236 658,71	4 444 346,34	-1 441 136,18	1 807 581,96	-
Autres actifs à caractère immobilier	20 576 701,65	2 165 665,98	7 819 581,17	-	26 230 616,84	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	83 986 430,38	80 332 694,58	50 418 035,93	-2 770 609,43	51 301 162,30	-
<b>Total</b>	<b>155 893 421,02</b>	<b>108 394 935,58</b>	<b>76 143 645,77</b>	<b>-16 389 911,73</b>	<b>107 252 219,48</b>	<b>-</b>

## V/12. Inventaire du patrimoine

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>				<b>214 561 290,73</b>	<b>83,38%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <i>Immeuble résidentiel</i>				43 800 000,00	17,02%
PARIS 9 RUE BUZELIN			1,00	8 110 000,00	3,15%
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX			2,00	18 390 000,00	7,15%
<b>Sous Total Immeuble résidentiel</b>				<b>26 500 000,00</b>	<b>10,30%</b>
<i>Immeuble Centre commercial</i>					
Provalliance 2 Clamart			1,00	670 000,00	0,26%
Prova Charenton			1,00	1 000 000,00	0,39%
Prova Paris 12			1,00	630 000,00	0,24%
Provalliance 2 Levallois			1,00	1 160 000,00	0,45%
Prova St Maur			1,00	440 000,00	0,17%
Prova Paris 11			1,00	870 000,00	0,34%
HENIN BEAUMONT			1,00	10 400 000,00	4,04%
Prova Neuilly			1,00	2 130 000,00	0,83%
<b>Sous Total Immeuble Centre commercial</b>				<b>17 300 000,00</b>	<b>6,72%</b>
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
<b>Sous-total propriétés type</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Parts des sociétés de personnes SCPI - Société civile de placement immobilier				89 797 423,86	34,90%
PATRIMMO CROISSANCE	EUR		12 738,00	8 009 272,26	3,11%
SCPI FRUCTIPIERRE	EUR		23 373,00	12 943 967,40	5,03%
<b>Total SCPI - Société civile de placement immobilier</b>				<b>20 953 239,66</b>	<b>8,14%</b>
<i>SCI - Société civile immobilière</i>					
SCI TOUR HEKLA	EUR		15 511 500,00	13 621 739,75	5,29%
CARRE PLEYEL HOLDING	EUR		30,00	5 849 232,94	2,27%
SCI ILM1	EUR		1 351 313,00	12 210 712,67	4,75%
ALCOBENDAS 36 RUE DE NAPLES 7500	EUR		80 209,00	7 623 675,17	2,96%
PREIM HOSPITALITY	EUR		239 785,00	24 372 817,97	9,47%
SCI ILM2	EUR		184 188,00	5 166 005,70	2,01%
<b>Total SCI - Société civile immobilière</b>				<b>68 844 184,20</b>	<b>26,75%</b>
Parts et actions des sociétés SAS - Société par actions simplifiée				25 012 809,69	9,72%
IMMOCARE	EUR		7 528 525,00	25 012 809,69	9,72%
<b>Total SAS - Société par actions simplifiée</b>				<b>25 012 809,69</b>	<b>9,72%</b>
Actions négociées sur un marché réglementé <i>Actions Listées</i>				27 912 858,38	10,85%
MONTEA	EUR		8 676,00	577 621,60	0,22%
COVVIO SA	EUR		21 835,00	1 210 750,75	0,47%
IMMOBILIARE GRANDE	EUR		195 425,00	608 748,88	0,24%
TAG IMMOBILIEN	EUR		59 855,00	361 823,48	0,14%
NSI NV	EUR		15 809,00	367 559,25	0,14%
VONOVIA SE NA O.N.	EUR		122 860,00	2 705 377,20	1,05%
KLEPIERRE	EUR		192 874,00	4 152 577,22	1,61%
COFINIMMO	EUR		12 954,00	1 084 249,80	0,42%
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIMI	EUR		51 008,00	215 508,80	0,08%
AROUNDTOWN SA	EUR		360 043,00	785 973,87	0,31%
UNIBAIL RODAMCO SE	EUR		50 742,00	2 467 583,46	0,96%
MERCIALYS	EUR		271 337,00	2 650 962,49	1,03%
WERELDHAVE NV	EUR		67 222,00	838 930,56	0,33%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR		28 962,00	1 763 844,52	0,69%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR		119 200,00	1 045 980,00	0,41%
ARGAN	EUR		5 806,00	440 094,80	0,17%
AEDIFICA SA	EUR		15 791,00	1 196 957,80	0,47%
Eurocommercial Properties NV	EUR		65 202,00	1 473 565,20	0,57%
VIB VERMOEGEN AG EQUITY	EUR		1 132,00	22 979,60	0,01%
GECINA SA	EUR		10 000,00	951 500,00	0,37%
Warehouses De Pauw CVA	EUR		19 500,00	520 650,00	0,20%
ICADE	EUR		18 413,00	740 939,12	0,29%
DIC ASSET AG	EUR		69 712,00	531 205,44	0,21%
CARMILA	EUR		70 991,00	947 019,94	0,37%
ALTAREA	EUR		1 983,00	250 254,60	0,10%
<b>Total Actions Listées</b>				<b>27 912 858,38</b>	<b>10,85%</b>
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				1 807 581,96	0,70%
OPCI et organismes étrangers équivalents <b>Total OPCI et organismes étrangers équivalents</b>	EUR		1 908,00	1 807 581,96	0,71%
ECHUIQUER SOVEREIGN ALLOCAT I				<b>1 807 581,96</b>	<b>0,70%</b>
Avance preneur sur crédit-bail <b>Total Avance preneur sur crédit-bail</b>				-	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier <i>Avance en compte courant</i>				26 230 616,84	10,19%
AV CC SCI TOUR HAKLA	EUR		12 875 296,00	12 875 296,00	5,00%
AV CC CARRE PLEYEL HOLDING	EUR		8 773 233,67	8 847 534,53	3,44%
AV CC ALCOBENDAS	EUR		4 439 968,00	4 507 786,31	1,75%
<b>Total Avance en compte courant</b>				<b>26 230 616,84</b>	<b>10,19%</b>
<b>Provisions</b>				-	<b>0,00%</b>

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				<b>51 329 974,30</b>	<b>19,95%</b>
Dépôts				28 812,00	0,01%
<b>Total Dépôt à terme</b>				<b>28 812,00</b>	<b>0,01%</b>
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				51 301 162,30	19,94%
<i>Part de fond</i>					
<i>Echiquier Credit Europe I Cap</i>	EUR		56 393,00	5 735 732,03	2,23%
<i>Axiom Lux - Axiom Short Duration Bond Fund</i>	EUR		2 044,00	1 836 758,84	0,71%
<i>Echiquier Value Euro</i>	EUR		574,00	605 403,54	0,24%
<i>iShares USD Treasury Bond 0-1yr UCITS ETF</i>	USD		257 921,00	1 220 185,65	0,47%
<i>CANDRIAM BDS CRDTOPP S EURO</i>	EUR		14 930,00	3 441 962,20	1,34%
<i>TIKHEAU CREDIT PLUS I</i>	EUR		25 518,00	3 095 588,58	1,20%
<i>ECHIQUEUR ALTARocca HYBR BD F</i>	EUR		3 698,00	3 547 935,16	1,38%
<i>ECHIQUEUR OME I</i>	EUR		2 452,00	2 786 305,68	1,08%
<i>BNP PARIBAS MOIS ISR</i>	EUR		9 253,00	9 212 494,81	3,58%
<i>SCHELCHER PRINCE COURT TERME C</i>	EUR		33 647,00	8 750 911,76	3,40%
<i>Ostrum Ultra Short Term Bonds Plus</i>	EUR		1 759,00	2 753 837,63	1,07%
<i>SICAV Echiquier - Echiquier Major SRI Growth Europe</i>	EUR		3 486,00	1 038 840,98	0,40%
<i>OFI Financial Investment-Energy Strategic Metals</i>	EUR		14,00	670 145,28	0,26%
<i>UBS Irl ETF plc - Factor MSCI USA Quality UCITS ETF</i>	EUR		7 651,00	235 383,02	0,09%
<i>UBAM - Dynamic Euro Bond</i>	EUR		14 673,00	3 731 828,11	1,45%
<i>UBS Irl ETF Plc - Factor MSCI USA Prime Value UCITS ETF</i>	EUR		8 806,00	237 673,94	0,09%
<i>iShares USD Corp Bond UCITS ETF</i>	EUR		622 086,00	2 402 185,09	0,93%
<b>Total Part de fond</b>				<b>51 301 162,30</b>	<b>19,94%</b>
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
<b>Total Autres instruments financiers</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Créances</b>				<b>5 165 338,97</b>	<b>2,01%</b>
<b>Dettes</b>				<b>-25 918 988,68</b>	<b>-10,07%</b>
Dettes envers les établissements de crédit				-20 025 122,16	-7,78%
<i>Dont Bank Loan</i>				-20 025 122,16	-7,78%
<b>Total Bank Loan</b>				<b>-20 025 122,16</b>	<b>-7,78%</b>
Dettes financières diverses				-	0,00%
<b>Total Associate Loan</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dépôts de garantie reçus				-263 976,44	-0,10%
Autres dettes d'exploitation				-5 629 890,08	-2,19%
<b>Dépôts à vue</b>				<b>12 180 302,06</b>	<b>4,73%</b>
<b>Total Actif net</b>				<b>257 317 917,38</b>	<b>100,00%</b>

### V/13. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	149 940,21	114 874,46
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	488 746,15	393 630,58
Dépréciation des créances locataires	-306 108,76	-266 420,79
<b>Total</b>	<b>332 577,60</b>	<b>242 084,25</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	801 376,16	1 354 259,01
Etat et autres collectivités créances	63 505,78	32 157,32
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	36 904,14	-
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	3 930 975,29	3 656 486,08
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
<b>Total</b>	<b>4 832 761,37</b>	<b>5 042 902,41</b>
<b>Total créances</b>	<b>5 165 338,97</b>	<b>5 284 986,66</b>

Détail des Dépréciations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	266 420,79	84 799,67	45 111,70	306 108,76
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>266 420,79</b>	<b>84 799,67</b>	<b>45 111,70</b>	<b>306 108,76</b>

### V/14. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	20 025 122,16	20 051 666,66
Concours bancaires courants	-	464,74
<b>Autres dettes financières</b>	-	-
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	263 976,44	202 060,93
<b>Total</b>	<b>20 289 098,60</b>	<b>20 254 192,33</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	21 044,26	22 535,51
Fournisseurs et comptes rattachés	1 154 268,20	511 280,80
Etat et autres collectivités dettes	80 320,28	59 001,41
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions prééglées et autres dettes associées	3 088 723,07	4 009 447,16
Autres créditeurs	1 285 534,27	731 903,20
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>5 629 890,08</b>	<b>5 334 168,08</b>
<b>Total dettes</b>	<b>25 918 988,68</b>	<b>25 588 360,41</b>



## V/15. Ventilation des emprunts et dettes financières

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 à 5 ans [	> 5 ans	Total
<b>Emprunts et dettes financières à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	20 025 122,16	-	-	20 025 122,16
Autres dettes financières	-	-	-	-
<b>Emprunts et dettes financières à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financières	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20 025 122,16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 025 122,16</b>

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2022
Dettes à caractère immobilier (1)	20 025 122,16
Autres emprunts	-
<b>Total</b>	<b>20 025 122,16</b>

(1) compte courant créditeur avec une SCI détenue par la SPPICAV

## V/16 - Provisions pour risques et charges

Détail des Provisions	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Provisions pour litiges locataires	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	180 000,00	-	180 000,00	-
<b>Total</b>	<b>180 000,00</b>	<b>-</b>	<b>180 000,00</b>	<b>-</b>

## V/17. Crédit-bail

Néant.

## V/18. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2022	31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes	1 298 903,92	4 499,00	1 294 404,92	284 358,33
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	759 482,34	1 223 730,95	(464 248,61)	(260 765,13)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	250 988,82	74 294,28	176 694,54	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 309 375,08</b>	<b>1 302 524,23</b>	<b>1 006 850,85</b>	<b>23 593,20</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 309 375,08</b>	<b>1 302 524,23</b>	<b>1 006 850,85</b>	<b>23 593,20</b>
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	1 644,11	-	1 644,11	-
instrument financier à terme	-	-	-	-
Options et futurs	1 588 564,78	1 170 096,30	418 468,48	(42 470,00)
OPCVM	788 765,55	1 405 050,50	(616 284,95)	1 662 346,87
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>2 378 974,44</b>	<b>2 575 146,80</b>	<b>(196 172,36)</b>	<b>1 619 876,87</b>
<b>Total</b>	<b>4 688 349,52</b>	<b>3 877 671,03</b>	<b>810 678,49</b>	<b>1 643 470,07</b>

## V/19. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
Souscriptions enregistrées FR0013210531 Actions A	1 106,45	119 919,62	4 197,19
Rachats réalisés FR0013210531 Actions A	29 181,97	3 155 438,70	-
Souscriptions enregistrées FR0013228715 Actions B	16 444,20	1 793 329,96	62 766,60
Rachats réalisés FR0013228715 Actions B	393 612,35	42 645 163,87	-
Souscriptions enregistrées FR0013228723 Actions C			
Rachats réalisés FR0013228723 Actions C	86 956,52	9 103 478,26	
Total général			
Souscriptions enregistrées	17 550,65	1 913 249,58	66 963,79
Rachats réalisés	509 750,85	54 904 080,83	-

## V/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	253 041 381,46	329 990 380,79
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	137 007,84
Report des résultats nets antérieurs	-	-12 962 877,75
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	810 964,83
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>4 657 245,60</b>	<b>4 289 016,77</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-380 709,68	-187 797,80
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>257 317 917,38</b>	<b>322 076 694,68</b>

## V/21. Compte de résultat détaillé

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois 0 jour
Durée de l'exercice en mois		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
dont loyers	1 697 363,75	1 622 600,84
dont charges facturées	193 481,86	130 751,27
dont autres revenus immobiliers	-	7,40
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	3 938 187,31	4 622 392,28
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé et sociétés par actions	3 319 115,21	2 280 094,37
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	690 238,48	531 671,00
<b>Total I</b>	<b>9 838 386,61</b>	<b>9 187 517,16</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-193 481,86	-130 751,27
dont charges d'entretien courant	-34 629,23	-56 055,18
dont gros entretien	-85,50	-6 087,30
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	-260 831,31	-241 330,09
Rémunérations prestataires extérieurs	-210 540,32	-148 422,38
Impôts, taxes et versements assimilés	-83 406,41	-158 641,26
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-154 538,00	-187 940,18
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-255 567,72	-102 777,77
<b>Total II</b>	<b>-1 193 080,35</b>	<b>-1 032 005,43</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>8 645 306,26</b>	<b>8 155 511,73</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	41 247,24	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	90 757,79	22 856,18
Produits sur Opérations temporaires	11 861,17	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>143 866,20</b>	<b>22 856,18</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur dettes financières	-	-
Autres charges financières	-75 269,53	-217 413,32
<b>Total IV</b>	<b>-75 269,53</b>	<b>-217 413,32</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>68 596,67</b>	<b>-194 557,14</b>
<b>Autres produits (V)</b>	<b>6 671,75</b>	<b>3,57</b>
Produits exceptionnels	6 671,75	3,57
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b>	<b>-4 723 475,57</b>	<b>-5 135 411,46</b>
Charges externes	-4 320 747,15	-4 748 185,96
Autres charges externes	-20 378,65	-18 328,39
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-382 349,77	-368 897,11
<b>Autres charges (VII)</b>	<b>-150 532,00</b>	<b>-180 000,00</b>
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-150 532,00	-
Dotations aux provisions	-	-180 000,00
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>3 846 567,11</b>	<b>2 645 546,70</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 309 375,08	920 328,64
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 590 208,89	-
Plus value sur cession d'OPC	788 765,55	1 674 583,91
<b>Total VIII</b>	<b>4 688 349,52</b>	<b>2 594 912,55</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-1 302 524,23	-896 735,44
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 575 146,80	-54 707,04
<b>Total IX</b>	<b>-3 877 671,03</b>	<b>-951 442,48</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>810 678,49</b>	<b>1 643 470,07</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>4 657 245,60</b>	<b>4 289 016,77</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>-380 709,68</b>	<b>-187 797,80</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 276 535,92</b>	<b>4 101 218,97</b>

## V/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2022 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)</b>	<b>(4 723 475,57)</b>	<b>-1,84%</b>
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	(4 063 520,16)	-1,58%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	(485 482,43)	-0,19%
Honoraires du dépositaire	(50 198,92)	-0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	(39 465,89)	-0,02%
Honoraires du valorisateur	(51 980,57)	-0,02%
Divers	(32 827,60)	-0,01%

## V/23. Détail des frais de Property Management

	Montant au 31/12/2022 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
<b>Frais liés aux prestations PM</b>	<b>-44 599,96</b>	<b>-0,10%</b>

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux

## V/24. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0013210531-Actions A					
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour
Actif Net	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84	9 224 625,64
Nombre d'actions en circulation	102 649,587960	130 725,108640	154 918,344370	145 217,627310	84 622,411060
Valeur liquidative unitaire	106,08	110,53	108,72	114,22	109,00
Résultat de l'exercice	174 799,98	174 899,68	-649 760,91	113 341,90	41 199,30
Résultat unitaire	1,70	1,34	-4,19	0,78	0,49
Résultat distribué (*)	86 795,47	-	-	113 341,97	-

FR0013210531-Actions A	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	102 649,58796	130 725,10864	154 918,34437	145 217,62731	84 622,41106
Valeur liquidative (en €)	106,08	110,53	108,72	114,22	109,00
Actif Net (en €)	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84	9 224 625,64
Dividende par action	0,85	-	-	0,78	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-4,03%	1,66%	-4,82%	4,79%	3,77%

FR0013228715-Actions B					
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour
Actif Net	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73	149 938 447,92
Nombre d'actions en circulation	2 091 728,274190	2 468 896,427880	2 748 053,275630	2 351 098,659520	1 375 660,487640
Valeur liquidative unitaire	106,06	110,51	108,70	114,21	108,99
Résultat de l'exercice	3 556 323,75	3 302 554,87	-11 533 140,57	1 853 294,03	727 677,04
Résultat unitaire	1,70	1,34	-4,20	0,79	0,53
Résultat distribué (*)	1 774 180,12	-	-	1 853 295,19	-

FR0013228715-Actions B	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	2 091 728,27419	2 468 896,42788	2 748 053,27563	2 351 098,65952	1 375 660,48764
Valeur liquidative (en €)	106,06	110,51	108,70	114,21	108,99
Actif Net (en €)	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73	149 938 447,92
Dividende par action	0,85	-	-	0,79	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-4,03%	1,67%	-4,82%	4,79%	3,82%

FR0013228723-Actions C					
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour	12 mois 0 jour
Actif Net	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35	10 093 313,68
Nombre d'actions en circulation	237 284,706970	324 241,228670	228 857,787240	171 184,205170	96 583,940580
Valeur liquidative unitaire	103,53	107,22	104,84	109,72	104,50
Résultat de l'exercice	545 412,19	623 764,42	-779 974,94	232 501,71	117 752,86
Résultat unitaire	2,30	1,92	-3,41	1,36	1,22
Résultat distribué (*)	271 690,98	-	-	232 501,70	-

FR0013228723-Actions C	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	237 284,70697	324 241,22867	228 857,78720	171 184,20517	96 583,94058
Valeur liquidative (en €)	103,53	107,22	104,84	109,72	104,50
Actif Net (en €)	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35	10 093 313,68
Dividende par action	1,145	-	-	1,36	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-3,44%	2,27%	-4,45%	5,00%	4,55%

## V/25. Tableau des acomptes versés

Néant.

## V/26. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	3 846 567,11	2 645 546,70
Régularisation du résultat net	-301 220,89	-60 927,92
Résultat sur cession d'actifs	810 678,49	1 643 470,07
Régularisations des cessions d'actifs	-79 488,79	-126 869,88
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>4 276 535,92</b>	<b>4 101 218,97</b>
Report des résultats nets	-	1 689 870,02
Report des plus values nettes	-	-14 652 747,77
Régularisation sur les comptes de report	-	947 972,67
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-12 014 905,08</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>4 276 535,92</b>	<b>-7 913 686,11</b>
Distribution	2 132 666,57	-
Report des résultats nets antérieurs	2 143 869,35	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-7 913 686,11
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>4 276 535,92</b>	<b>-7 913 686,11</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0013210531 Actions A</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	157 487,36	117 750,90
Régularisation du résultat net	-13 624,30	-10 925,09
Résultat sur cession d'actifs	37 526,68	80 939,52
Régularisations des cessions d'actifs	-6 589,76	-12 865,65
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>174 799,98</b>	<b>174 899,68</b>
Report des résultats nets	-	77 159,79
Report des plus values nettes	-	-726 921,34
Régularisation sur les comptes de report	-	101 470,93
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-548 290,62</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>174 799,98</b>	<b>-373 390,94</b>
Distribution	86 795,47	-
Report des résultats nets antérieurs	88 004,51	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-373 390,94
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>174 799,98</b>	<b>-373 390,94</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0013228715 Actions B</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	3 079 328,65	2 067 116,67
Régularisation du résultat net	-153 655,75	-50 002,83
Résultat sur cession d'actifs	684 257,51	1 399 445,26
Régularisations des cessions d'actifs	-53 606,66	-114 004,23
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>3 556 323,75</b>	<b>3 302 554,87</b>
Report des résultats nets	-	1 359 388,53
Report des plus values nettes	-	-12 892 530,59
Régularisation sur les comptes de report	-	1 171 579,68
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-10 361 562,38</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>3 556 323,75</b>	<b>-7 059 007,51</b>
Distribution	1 774 180,12	-
Report des résultats nets antérieurs	1 782 143,63	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-7 059 007,51
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>3 556 323,75</b>	<b>-7 059 007,51</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0013228723 Actions C</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	609 751,10	460 679,13
Régularisation du résultat net	-133 940,84	-
Résultat sur cession d'actifs	88 894,30	163 085,29
Régularisations des cessions d'actifs	-19 292,37	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>545 412,19</b>	<b>623 764,42</b>
Report des résultats nets	-	253 321,70
Report des plus values nettes	-	-1 033 295,84
Régularisation sur les comptes de report	-	-325 077,94
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-1 105 052,08</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>545 412,19</b>	<b>-481 287,66</b>
Distribution	271 690,98	-
Report des résultats nets antérieurs	273 721,21	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-481 287,66
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>545 412,19</b>	<b>-481 287,66</b>

## V/27. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenu	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
<b>PARTICIPATIONS (Moins de 10%)</b>					
<b>SCI ALCOBENDAS</b>	1 604 180 10 512 002	50,00% 316 023	8 026 900 7 623 675	4 439 968	1 919 007 -362 843
<b>SCI ILM1</b>	405 394 47 344 541	20,00% 543 637	13 645 064 12 210 713	0	5 595 009 806 538
<b>SCI ILM2</b>	9 209 390 25 830 000	20,00% 0,00	8 106 171 5 166 006	0	431 483 -2 859 358
<b>SCI CARRE PLEVEL HOLDING</b>	230 000 44 844 119	13,04% 0,00	8 100 173 5 849 233	8 773 234	0 3 426 151
<b>PARTICIPATIONS (Moins de 10%)</b>					
<b>SCI PREIM HOSPITALITY</b>	24 883 720 172 962 584	9,64% 1 624 543	23 978 500 24 372 616	0	24 827 072 4 921 239
<b>SCI TOUR HEKLA</b>	31 023 000 272 434 796	5% 425 800,00	15 532 730 13 621 740	12 875 296	0 -3 306 074
<b>SAS IMMOCCARE</b>	308 249 575 492 721 193	2,44% 1 645 736	23 329 188 25 012 810	0	48 315 116 63 896 255

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

Aux associés  
**PREIMIUM**  
36 RUE DE NAPLES  
75008 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PREIMIUM constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### **Estimations comptables**

Comme indiqué dans la note « 2 – Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux OPCI :



Les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Les titres de participation sont, quant à eux, valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### ***Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels***

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés  
**PREIMIUM**  
36 RUE DE NAPLES  
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### *CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

**Rapport du commissaire aux comptes établi en application de l'article L. 823-12 du Code de commerce**

**Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022**

A l'Assemblée générale

**PREIMIUM**

36 RUE DE NAPLES

75008 PARIS

En application de l'article L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les dispositions du prospectus de la SPPICAV n'ont pas été respectées de manière permanente au cours de l'exercice. Ainsi, au 31 décembre 2022, le ratio d'actifs immobiliers ressort à 72,11% de l'actif pour un seuil cible maximal défini dans le prospectus de 60%.

Nous attirons votre attention sur le paragraphe III/2 du rapport de gestion relatif aux événements significatifs intervenus au cours de l'exercice qui expose les mesures prises par la société de gestion de portefeuille en vue de faire converger progressivement le ratio d'actifs immobiliers vers la cible de 60%.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2023,

Le commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## VI/ Projet de résolutions

### ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11 MAI 2023

#### ORDRE DU JOUR

##### **-De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
3. Quitus à la société de gestion
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022
6. Pouvoirs pour formalités

##### **-De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

7. Modification de l'article 18 des statuts de la Société
8. Pouvoir pour les formalités

#### PROJETS DE RESOLUTIONS

##### **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE** **PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital*

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 253 041 381,46 €, soit une diminution de -76 948 999,33 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale.

##### **DEUXIEME RESOLUTION**

*Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts*

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

##### **TROISIEME RESOLUTION**

*Quitus à la société de gestion*

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022*

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi qu'il suit :

		Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice)</b>	<b>3 846 567,11 €</b>	<b>157 487,36 €</b>	<b>3 079 328,65 €</b>	<b>609 751,10 €</b>
Régularisation du résultat net	-301 220,89 €	-13 624,30 €	-153 655,75 €	-133 940,84 €
Résultat sur cessions d'actifs	810 678,49 €	37 526,68 €	684 257,51 €	88 894,30 €
Régularisation des cessions d'actifs	-79 488,79 €	-6 589,76 €	-53 606,66 €	-19 292,37 €
Report des résultats nets antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat distribuable	4 276 535,92 €	174 799,98 €	3 556 323,75 €	545 412,19 €
Distribution	2 132 666,57 €	86 795,47 €	1 774 180,12 €	271 690,98 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	2 132 666,57 €	86 795,47 €	1 774 180,12 €	271 690,98 €
Report à nouveau du solde disponible	2 143 869,35 €	88 004,51 €	1 782 143,63 €	273 721,21 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	2 143 869,35 €	88 004,51 €	1 782 143,63 €	273 721,21 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont incorporation au capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 11 mai 2023 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai. Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à :

- 0,85 € pour les actions de catégorie A,
- 0,85 € pour les actions de catégorie B, et
- 1,145 € pour les actions de catégorie C,

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution depuis la constitution :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende par action	Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
31 décembre 2021	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 décembre 2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 décembre 2019	2,941046 €	0,788883 €	0,793967 €	1,358196 €

## **SIXIEME RESOLUTION**

### *Pouvoirs pour formalités*

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

## **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE** **SEPTIEME RESOLUTION**

### *Modification de l'article 18 des statuts de la Société*

L'assemblée générale extraordinaire, prenant acte du changement de dépositaire intervenu le 1<sup>er</sup> octobre 2022 suite à l'absorption, par voie de fusion, de B.N.P PARIBAS SECURITIES SERVICES par B.N.P PARIBAS S.A, décide de modifier l'article 18 des statuts ainsi qu'il suit :

#### Formulation initiale :

##### **"Article 18 - Dépositaire**

Le dépositaire est désigné par le Président.

*Le premier dépositaire est BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES (552 108 011 RCS Paris).*

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

#### Formulation modifiée :

##### **"Article 18 - Dépositaire**

Le dépositaire est désigné par le Président.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

## **HUITIEME RESOLUTION**

### *Pouvoir pour les formalités*

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.





[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23  
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris  
[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.